

1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedrichstraße (Nr. 103)“ der Gemeinde Gammelsdorf

Präambel

Die Gemeinde Gammelsdorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) und Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) folgende

Satzung zur 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes „Friedrichstraße (Nr. 103)“ der Gemeinde Gammelsdorf:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist identisch mit dem Gebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Friedrichstraße“. Die Satzung besteht aus dem Satzungstext mit textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Lageplan.

§ 2 Regelungsinhalt

Der Bebauungsplan „Friedrichstraße“ wird wie folgt geändert:

1. Die Ziffer 2.4.6.1 hat künftig folgenden Wortlaut:

„Im Bebauungsplangebiet wird die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf drei Wohneinheiten beschränkt“

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gammelsdorf, den *21.02.2020*



.....
Paul Bauer, 1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedrichstraße (Nr. 103)“ der Gemeinde Gammelsdorf

Präambel

Die Gemeinde Gammelsdorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) und Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) folgende

Satzung zur 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes „Friedrichstraße (Nr. 103)“ der Gemeinde Gammelsdorf:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist identisch mit dem Gebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Friedrichstraße“. Die Satzung besteht aus dem Satzungstext mit textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Lageplan.

§ 2 Regelungsinhalt

Der Bebauungsplan „Friedrichstraße“ wird wie folgt geändert:

1. Die Ziffer 2.4.6.1 hat künftig folgenden Wortlaut:

„Im Bebauungsplangebiet wird die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf drei Wohneinheiten beschränkt“

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gammelsdorf, den *21.02.2020*



.....
Paul Bauer, 1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedrichstraße (Nr. 103)“

- Begründung -

1. Planerfordernis

Die ursprüngliche Planung der Gemeinde Gammelsdorf aus dem Jahr 2001 sieht vor, die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten zu beschränken. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Das gesamte Planungsgebiet umfasst 7 Gebäude als Einzelhäuser und 8 Doppelhäuser.

Um die einheitliche Bebauung innerhalb des Siedlungsgebietes zu erhalten, sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern sind 2 Wohneinheiten zulässig.

In diesem Gebiet wurde bereits für die Bürgermeister-Kiermeier- Str. 4 und 4a jeweils eine Befreiung zum Einbau einer zweiten Wohneinheit in der Doppelhaushälfte erteilt und genehmigt. Es sind somit je DHH zwei Wohneinheiten vorhanden und genehmigt.

Bei einem Einzelhaus hat sich nun herausgestellt, dass entgegen der Genehmigungen bereits mehr als zwei Wohnungen eingebaut worden sind. Eine nachträgliche Genehmigung der weiteren Wohnungen, z.B. mittels Tekturantrag, wurde vom Landratsamt Freising bisher nicht erteilt und auch nicht in Aussicht gestellt.

Um diese bisher nicht genehmigte Wohnung nachträglich doch noch genehmigen zu können, wurde die Änderung des Bebauungsplanes vom Gremium in der Sitzung vom 17.10.2019 beschlossen.

Die Gemeinde Gammelsdorf ist der Überzeugung, dass die Zulassung einer dritten Wohneinheit in den Einzelhäusern städtebaulich noch vertretbar ist. Durch die Ausweitung der möglichen Wohneinheiten wird nicht befürchtet, dass es damit zu einer Überlastung der Verkehrsflächen innerhalb des Baugebiets kommt. Ebenso bleibt auch noch der ländliche Charakter der Gemeinde Gammelsdorf mit seinen familiengerechten Wohngebieten erhalten.

Darüber hinaus wird damit ein nicht unerheblicher Beitrag zur Flächeneinsparung im Wege der verträglichen Nachverdichtung von bisherigen Wohngebieten ermöglicht.

Insbesondere wird hier dem stetig steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und vor allem auch für die vermehrt nachgefragten Kleinhaushalte Rechnung getragen.

Der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden steht hier im Vordergrund. Ebenso kann mit einer verträglichen Nachverdichtung eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Diese Planung erfolgt insbesondere auch unter der Berücksichtigung die Schaffung von Wohnraum mit gesunden Wohnverhältnissen in Einklang zu bringen mit dem verantwortungsvollen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden.

7. Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die bereits gesicherte verkehrliche Erschließung im Baugebiet „Gammelsdorf Friedrichstraße“ wird durch die 1. Änderung nicht grundlegend gefährdet.

Je Wohneinheit müssen auf dem Grundstück zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Sollte jemand vom Recht des nachträglichen Einbaus einer dritten Wohneinheit Gebrauch machen wollen, so muss auch hierfür der zusätzliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück nachgewiesen sein. Die Anzahl der im Straßenraum parkenden Fahrzeuge dürfte dadurch, zumindest theoretisch, nicht übermäßig steigen. Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Baugebietes wird durch die Ausweitung nicht negativ beeinträchtigt.

8. Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die Ermöglichung einer dritten Wohneinheit nicht gravierend betroffen. Die Außenmaße der Einzelhäuser sind nach wie vor an die bereits im Bebauungsplan „Gammelsdorf Friedrichstraße“ festgelegten Baufenster bzw. die zulässige GRZ gebunden. Eine zusätzliche Versiegelung auf den Grundstücken ist, abgesehen von Stellplätzen und Carports, nicht in größerem Maße zu erwarten.

9. Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich der 1. Satzung zur Änderung befinden sich in privatem Eigentum. Die Verkehrsflächen sind im Eigentum der Gemeinde.

Gammelsdorf, den *21.02.2020*



.....
Paul Bauer, 1. Bürgermeister